

○ 岡山市役所新庁舎に設置するレストラン、カフェ、売店及び自動販売機に関するサウンディング型市場調査に関する質問及び回答

No.	質問内容	回答
1	<p>【（売店の）セキュリティについて】</p> <p>開庁前と閉庁後のコンビニ利用客の入店方法について、庁舎のセキュリティの対応策をご教示ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開庁前に一般客だけコンビニ店内から庁舎内に入出できなくする管理方法、及び職員だけ庁舎内に入れるようにするのか。 ・閉庁後は庁舎内から職員のみが庁舎との往來を可能にする仕様になりますか？その場合のセキュリティの管理方法を教えていただきたい。 	<p>庁舎内側の売店の扉の施錠と開錠ですが、隣接する庁舎1Fの風除室1-4の施錠（開錠）時刻（＝建物施錠（開錠）時刻）に合わせて、売店側から施錠（開錠）操作して頂くことになります。（当該扉は電子錠にも対応しているため、防災センターにて施錠（開錠）の状況がモニタリングされています）</p> <p>また、現在の本庁舎の正面玄関の建物施錠時刻は18：00、建物開錠時刻は7:10となっていますが、新庁舎では1F等の低層階部分のみ※を役所の業務時間外（閉庁時間帯）にも開放することも想定していますので、庁舎業務の閉庁時刻よりも遅めの時刻(例えば19：00等)に建物施錠する可能性があります。</p>
2	<p>【（売店の）廃棄物について】</p> <p>店舗から出た廃棄物は店舗から廃棄物集積所へ持ち込む方法でしょうか？</p> <p>または、店内で一時保管し、直接店舗へ収集業者が回収する方法でしょうか？</p>	<p>1F売店、15Fレストラン及び2Fカフェの運営事業者並びに建物清掃業者による共用の廃棄物置き場として、B1Fの"ごみ庫"を計画しています。</p> <p>また、"ごみ庫"のある地下駐車場には高さ制限があるため、運営事業者が個別に契約する廃棄物収集業者の車両の高さは必ず2.3m以下（概ね2tクラスの塵芥車）になる様をお願いいたします。</p> <p>なお、1F売店南側の建物外に廃棄物保管庫（或いは、搬入商品用の屋外冷蔵庫）を設けることについては、店舗前には東西に点字ブロックがあること、広場としての活用を予定していることから常設は認めない方針です。</p>
3	<p>【売店のCADデータについて】</p> <p>正確なレイアウトでの配置の検討をしたく、店舗計画図をデータベース（CADデータ等）でいただけますでしょうか？</p>	<p>追加の資料5として、メールにてお送り致します。</p>
4	<p>【売店の使用許可期間について】</p> <p>行政財産の使用許可期間について教えてください。</p>	<p>現時点で明確に決めていませんが、現在の売店について言えば、単年度の使用許可期間となっており、実績等を勘案し、引き続き使用を許可することが適当と市が判断した場合は、1年度単位で更新行い、当初の使用許可開始から最長で5年間までとしています。</p>

No.	質問内容	回答
5	<p>【職員の食堂について】 職員の食堂は15階のレストランのみになりますか？</p>	<p>1期工事で計画している飲食物の販売を行う施設は、15Fレストラン、2Fカフェ及び1F売店を想定しています。ただし、2Fカフェについては、ガスはなく、電気設備しか用意しないため、食べ物を調理できる程の設備は想定しずらく、既成の食品を電子レンジで温める程度が限界になると想定しています。</p> <p>なお、15Fレストランは、職員に限定せず、一般の方も利用できる施設として計画しています。</p>
6	<p>【職員数について】 各フロア毎の職員数を教えていただけますでしょうか。</p>	<p>職員以外も含め、庁舎で働く人数（繁忙期対応や非常勤を含めた最大数）として、以下のとおり想定しています。</p> <p>B2F 15人 B1F 5人 1F 57人 M2F 6人 2F 187人 : 窓口階 3F 317人 : 窓口階 4F 88人 5F 0人 6F 32人 7F 57人 8F 253人 : 執務階 9F 217人 : 執務階 10F 241人 : 執務階 11F 272人 : 執務階 12F 264人 : 執務階 13F 223人 : 執務階 14F 182人 : 執務階 15F 92人 : 執務階 合計 2,508人 (令和5年5月調査時点)</p>

No.	質問内容	回答
7	<p>【自販機】 職員向けの自販機は食品用（菓子類）を設置しても大丈夫でしょうか。</p>	<p>構いません。 また、6Fのサービスコーナー（現状では、扉はありません）を1F売店のサテライト（無人販売）として活用する提案をして頂いても構いません。</p>
8	<p>【（売店の）店内調理について】 店内調理をした、お弁当の販売は可能でしょうか。</p>	<p>テナント工事区分表にも記載しているとおり、ガス供給は無いので火気の使用はできませんが、C工事にてフライヤーを設置することを認めていますので、関係法令に適合する範囲内で、店内調理をしたお弁当を売店内で販売することは可能です。</p>
9	<p>【（売店の）屋外広告物について】 店舗ガラス面を利用した、屋外広告物は可能でしょうか。 のぼり等の設置は可能でしょうか。</p>	<p>既に行政財産の使用許可を受けている店舗外で敷地内に広告物を設置する場合は、別途、行政財産の使用許可を受ける必要があります。</p> <p><店舗ガラス面を利用した屋外広告物について> 現在、ガラス面の管理区分境界をガラス面の中心にするか、ガラス外面にするか未定であるため、実際とは若干異なるかもしれませんが、仮にガラス面の中心を境界とした場合で回答いたします。</p> <p>希望される広告物がガラス面内側（店舗内）への設置であり、一般的な内容の広告であれば、売店部分の使用許可に含めて認める方向ですが、建物南側の店舗ガラス面外側（建物外）に広告物を設置する場合は、別途、行政財産の使用許可で認められる必要があるのと、屋外であるため岡山市屋外広告物条例にも適合する必要があります。</p> <p><のぼり等の設置について> 「のぼり等」の「等」がどこまでを含むか不明のため、「のぼり旗」として回答いたします。</p> <p>希望されるのぼり旗が店舗内への設置であり、一般的な内容の広告であれば、売店部分の使用許可に含めて認める方向です。</p> <p>また、売店西側（市民ホール側）の建物内への設置は、別途、行政財産の使用許可を受ける必要があります。</p> <p>更に、売店南側の広場など、建物外への設置の場合は、別途、行政財産の使用許可を受ける必要があるのと、屋外でもあるため岡山市屋外広告物条例にも適合する必要があります。</p>

No.	質問内容	回答
10	<p>【（売店の）屋外広告物について】 南側ファサードへの看板設置は可能でしょうか。</p>	<p>壁面などの建物外部への看板取り付けは不可とします。</p>
11	<p>【（売店の）ATMについて】 ATMの設置は可能でしょうか。</p>	<p>店舗内であれば可能です。</p>
12	<p>【（売店の）工事区分について】 工事施工区分は、現時点で確定していますでしょうか。</p>	<p>売店に関するテナント工事区分については、現時点の市提示案が基本と考えていますが、サウンディングにおいて、機器設備やレイアウトについて、自由にご提案を頂くことも可能です。（可能であれば、それらに必要な詳細な内容や経費などもお示し頂けると幸いです）</p> <p>以下の内容については、運営事業者の公募選定（プロポーザルを想定）後の話になりますが、参考にお示しします。</p> <p>既に新庁舎の工事契約を締結している関係上、工事変更するにしても限度がありますので、ご提案頂いた内容全てに对应されるとは限りませんが、プロポーザルにより運営事業（候補）者が選定されれば、変更工事について協議していくことを想定しています。</p>
13	<p>【図面提供について】 （売店に）隣接する市民ホールの内装仕上げイメージがわかる資料の提供をお願いいたします。</p>	<p>追加の資料6として、メールにてお送り致します。</p>
14	<p>【（売店の）電気設備について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気容量についてご教示お願いします（電灯30～35kva、動力30～35kw程度必要になります） ・テナント用子メータは設置されますでしょうか。 ・電気設定単価をご教示お願いします。 	<ul style="list-style-type: none"> ・電灯39.3kVA、動力39.7kVAを想定しています。 主幹ブレーカーにはそれぞれ検定付きのメーターが付きます。 ・電気設定単価については、再生可能エネルギーの活用も含め、契約メニューを検討中のため、現時点ではご提示できません。 <p>参考に、現在の単価をお示しします。</p> <p>令和6年1月現在 1kWhあたり20円29銭</p> <p>基本料金などの固定費は請求しておらず、従量分のみとなっています。</p>

No.	質問内容	回答
15	<p>【（売店の）光回線、メタル回線について】</p> <p>システム機器用に光回線（NTT）を利用いたします。庁舎内MDFからのルート確認したく図面提供をお願いします。</p> <p>店舗用として予備含め電話回線10回線（メタル回線）を希望いたします。回線工事につきまして、弊社発注のNTT施工で問題ありませんでしょうか。</p>	<p>電話回線は、MDFから売店用の端子盤（1T-コンビニ）まで岡山市にて10Pの配線を実装します。</p> <p>光回線は、NTTにて各階の西側EPS内にPD盤を設置します。必要に応じ、PD盤から売店内まで配線してください。</p> <p>回線工事の施工はNTTで問題ありません。</p> <p>また、1,2FのEPSから売店までの配線ルートについては、追加の資料7をメールにてお送り致します。</p>
16	<p>【（売店の）室外機置場、保管場所、搬入ルートについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要冷機器用室外機設置場所の指示をお願いします。 ・売店以外に商品受取り用一時保管倉庫利用は可能でしょうか？ ・配達用トラックヤードの確保及び商品搬入ルートの明示をお願いします。 ・ゴミ・段ボール置場として約1.5坪程必要ですが、区画外の置場はございますか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・要冷機器用室外機設置場所は、建物北東（1F EV東1・2・3の東側）の「屋外機置場東1-1」、または直下（B1F）の「駐車場」を想定しています。 ・1F売店南側の建物外に搬入商品用の一時保管倉庫（屋外冷蔵庫）（或いは、廃棄物保管庫）を設けることについては、店舗前には東西に点字ブロックがあること、広場としての活用を予定していることから常設は認めない方針です。 ・搬入経路としては、屋外（建物南東側）に搬出入用の駐車場がありますので、そこに駐車して頂き、そのまま屋外から店舗南側入口を経由して搬入することを想定しています。 ・ゴミ・段ボール等の廃棄物の搬出に関しては、B1Fのごみ庫を共同利用することを想定していますので、塵芥車（高さ2.3m以下）で1F北側ロータリーよりB1Fへ下りて頂き、搬出して頂くことを想定しています。（これら搬出入についても、運用で対応出来ないようであれば、検討いたしますので、ご提案頂ければと思います。） <p>また、B1Fのごみ庫の位置については、追加の資料8をメールにてお送り致します。</p>
17	<p>【その他】</p> <p>図面上、売店にトイレが設置されていますが、必須条件でしょうか？（閉庁日や時間外営業の場合は必要）</p>	<p>お客様用トイレの設置は必須ではありませんが、建物施錠時間帯（※）に営業を行うのであれば、従業員用のトイレは店舗内に必須になると思います。</p> <p>※建物施錠時間帯：隣接する庁舎 1Fの風除室1-4の施錠時刻（現在の庁舎では建物施錠時刻は18:00）から翌日の建物開錠時刻（現在の建物開錠時刻は7:10）</p>

No.	質問内容	回答
18	<p>【その他】 新庁舎が建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）の「ZEB Ready（ゼブレディ）」の認証を取得していますが、売店部分も対象施設範囲でしょうか？</p>	<p>建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）は、建物全体を対象としているので売店部分も対象範囲に含まれます。</p>
19	<p>【(15Fレストランの)厨房機器設備・レイアウトについて】 厨房機器設備 機器表・レイアウト図に書かれている厨房設備機器は基本的に決定事項と考え、この厨房機器で提供可能な提案を行う考え方で良いでしょうか？300食想定では給茶機など複数台設置がないと渋滞が予想されるものも見受けられるが増設の要望やカウンターの定食、丼・カレー等の並び変更要望も可能ですか？ また、厨房スペースが手狭なため、食材料の保管場所が必要と考えますが例えば倉庫東15-1等のスペースを保管庫として利用可能でしょうか？</p>	<p>厨房機器設備の機器表・レイアウト図やテナント工事区分については、現時点の市提示案が基本と考えていますが、サウンディングにおいて、機器設備やレイアウトについて、自由にご提案を頂くことも可能です。（可能であれば、それらに必要な詳細な内容や経費などもお示し頂けると幸いです） なお、以下の内容については、運営事業者の公募選定（プロポーザルを想定）後の話になりますが、参考にお示しします。 既に新庁舎の工事契約を締結している関係上、工事変更するにしても限度がありますので、ご提案頂いた内容全てに对应されるとは限りませんが、プロポーザルにより運営事業（候補）者が選定されれば、変更工事について協議していくことを想定しています。</p>

No.	質問内容	回答
20	<p>【15階（法16階）・家具レイアウト図について】</p> <p>レストランススペース内の厨房以外の部分にはテーブル・椅子等の表示がないが、これはテナント側で用意する前提でしょうか？ブラインド・ロールスクリーン設置もテナント負担となっていますが、入退去時の準備と現状復旧はテナント側の負担が大きいため、レストラン運営上において必須備品については市負担としていただけないものですか？</p> <p>厨房以外のレストランススペースの床はかなり広いが、清掃区分はテナント側でしょうか？</p>	<p>テーブル・椅子については、現状では運営事業者が用意するものとして計画していますが、テーブル・椅子やご質問のブラインド・ロールスクリーンなどテナント工事区分についても、サウンディングにおいて、自由にご提案を頂くことも可能です。（可能であれば、それらに必要な詳細な内容や経費などもお示し頂けると幸いです）</p> <p>以下の内容については、運営事業者の公募選定（プロポーザルを想定）後の話になりますが、参考にお示しします。</p> <p>市による追加の備品購入するにしても限度がありますので、ご提案頂いた内容全てに応えられるとは限りませんが、プロポーザルにより運営事業（候補）者が選定されれば、提案頂いた内容の詳細について協議していくことを想定しています。</p> <p>次に、厨房以外のレストランススペースの床の清掃区分ですが、現時点での設計ではオープンフロアではなく、飲食店舗として他の区域と独立できる様に、壁等で間仕切れる形状をしている関係上、運営事業者による管理・清掃を想定しています。管区分は、そのスペースの活用方法によっては見直すこともあり得ますので、現在の飲食スペース限定の活用方法だけでなく、その他の活用方法のご提案を頂いても構いません。</p>
21	<p>【(15Fレストラン)の食材料の運搬ルートについて】</p> <p>1日300食想定では食材料の納入業者の搬入や廃棄物の搬出等がかなりの頻度で発生するが、業者の利用できる運搬ルートはどこか使用エレベーター・駐車場・ごみ置き場・グリーストラップも含め提示頂けますか？</p> <p>また調理スタッフも10人弱必要となるが、岡山市の職員駐車場を利用させて頂けるのでしょうか？近隣民間駐車場利用では月間コストが高く委託料等を頂けないと参入ハードルが高くなると思料します。</p>	<p>搬入経路としては、屋外（建物南東側）に搬出入用の駐車場がありますので、南東角の通用口からEV東4やEV東1~3を使って、15Fへ搬入することになると考えています。また、廃棄物の搬出に関しては、B1Fのごみ庫を共同利用することを想定していますので、塵芥車（高さ2.3m以下）で1F北側ロータリーよりB1Fへ下りて頂き、搬出して頂くことを想定しています。（これら搬出入についても、運用で対応出来ないようであれば、検討いたしますので、ご提案頂ければと思います。）</p> <p>また、B1Fのごみ庫、15Fのグリーストラップの位置等については、それぞれ追加の資料8、資料9をメールにてお送り致します。</p> <p>なお、岡山市役所には職員駐車場はございませんので、近隣民間駐車場もしくは公共交通機関の利用を想定してください。</p>

No.	質問内容	回答
22	<p>【(15Fレストランの)券売機・レジ対応について】</p> <p>厨房機器設備 機器表・レイアウト図には券売機や精算コーナーの表示がない様に見受けられるが、券売機やレジについてもテナント側負担でしょうか？決済方法は職員IDカード等利用希望はありますか？</p>	<p>券売機やレジについては運営事業者負担と考えています。</p> <p>決済方法についてですが、職員IDカード等の利用希望は現時点ではありませんが、建物の入退室管理にFelica等に対応予定ですので、将来的に利用希望が出る可能性はあり得ます。</p>